TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 100/2024/DS-PT
Ngày 15- 3 - 2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Vương Minh Tâm

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 402/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 327/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H năm 1948 - có mặt;

Trú tại: Số A (số M) đường T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thế H1 năm 1961 (chết ngày 09/11/2014).

Trú tại: Số A đường Đ, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1là:

2.1. Bà Nguyễn Thị Kim S năm 1959 (Vợ ông H2- có mặt;

2.2. Anh Nguyễn Ngọc Hoài V sinh năm 1987 (Con ông H2- có mặt;

Cùng trú tại: Số A đường T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S1 V Luật sư Lê Hồng T– Văn phòng luật sư Lê Hồng T1 Đoàn luật sư tỉnh L4 - có mặt.

Địa chỉ: Số B, đường N, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.3. Cụ Thái Thị Đ năm 1932 (Mẹ của ông H2 (chết ngày 17/7/2015);

Trú tại: Số B, đường T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đ1:

2.3.1. Bà Nguyễn Thị H3 năm 1952 - vắng mặt;

Trú tại: Số E, đường T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.3.2. Ông Nguyễn Thế H4 năm 1955 - vắng mặt;

Trú tại: Số C, đường H, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.3.3. Ông Nguyễn Văn H5 năm 1957 - vắng mặt;

Trú tại: Số B, đường T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.3.4. Ông Nguyễn Văn H6 năm 1968 - vắng mặt;

Trú tại: Số B, đường T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2.3.5. Bà Nguyễn Thị H7 năm 1964 - vắng mặt;

Trú tại: Số A, đường T, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện cho các ông bà H4H5H3H2H6: Bà Hồ Thị T2; Địa chỉ: Số B, đường T, Phường H, tỉnh Lâm Đồng(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2021) - có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là anh em ruột của bà Nguyễn Thị H8– nguyên đơn):

3.1. Bà Nguyễn Thị H9 năm 1952 - vắng mặt;

Trú tại: Số A, đường N, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Bà Nguyễn Thị X T2 sinh năm 1966 - vắng mặt;

Trú tại: Số C, đường P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ông Nguyễn Quang L sinh năm 1959 - vắng mặt;

Trú tại: Số A, đường H, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.4. Bà Nguyễn Thị L1 sinh năm 1955 - vắng mặt;

3.5. Bà Nguyễn Thị M T3 sinh năm 1962 - vắng mặt;

3.6. Bà Nguyễn Thị T3 T4 sinh năm 1968 - vắng mặt;

3.7. Ông Nguyễn Quang T4 sinh năm 1971 - vắng mặt;

Cùng trú tại: Số C, đường P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

3.8. Ông Nguyễn Quang M1 sinh năm 1961 - vắng mặt;

Trú tại: Số C, đường P, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

3.9. Ông Nguyễn Quang P sinh năm 1964 - vắng mặt;

Trú tại: G Lautrel ST Anbans V

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H8 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 29/4/2014 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/6/2014 và lời trình bày của nguyên đơn bà H10:

Cha bà H11 cụ Nguyễn Quang A chết năm 1971, mẹ là cụ Trần Thị S2 năm 1981, cả hai cụ không để lại di chúc. Bố mẹ bà có 10 người con chung không ai có con riêng và con nuôi. Cụ thể gồm các ông bà: N3(hiện nay đang định cư tại Australia); Nguyễn Thị X T2Nguyễn T N

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp tại số A đường T, Phường H, thành phố Đ bố mẹ bà mua của ông Nguyễn Phượng C Nguyễn Thị S2hơn 3.000m^2, giá chuyển nhượng 1.000.000 đồng, trên đất có nhà cấp 4 hai bên có lập giấy sang nhượng nhà và đất ngày 13/6/1970 được chính quyền chế độ cũ xác nhận. Đầu năm 1987, khi ông M(là em bà H12 bộ đội về chưa có công ăn việc làm, lúc đó vườn bà đang canh tác thì gia đình bà bàn bạc giao lại cho em bà là Nguyễn Quang M2 lý, sử dụng một phần diện tích nhà đất đã mua là 04 thửa hiện đang tranh chấp.

Đến cuối năm 1987 thì ông M3 nhượng cho ông Nguyễn Thế H13 tích 665m^2 trong đó có một phần diện tích đất thổ cư, 01 căn nhà tạm bằng gỗ, lợp tôn dài 4m x 3,5m, trên đất có 10 cây hồng đang tuổi thu hoạch, hai bên có viết giấy tay, giá chuyển nhượng 100.000 đồng. Tuy nhiên, ông M4 có quyền sử dụng đất là do đất của bố mẹ để lại chứ không thuộc sở hữu của ông M5 bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông H1với ông M6 yêu cầu ông H1trả lại toàn bộ nhà đất tranh chấp cho gia đình bà.

Theo kết quả đo đạc thực tế năm 1995 thì diện tích đất ông H1quản lý, sử dụng mà bà đang tranh chấp là 1.853m^2. (*Theo kết quả đo đạc ngày 15/9/2022 của Công ty TNHH A5 diện tích đất 1.850m^2*). hợp tác xã không giao khoán cho gia đình bà S1và không quản lý phần diện tích đất này. Phần còn lại 3.296m^2 do hợp tác xã N4.

Tổng diện tích đất của bố mẹ bà gồm 11 thửa, trong đó đang tranh chấp với ông H1là 04 thửa. Theo kết quả đo vẽ ngày 15/9/2022 của Công ty TNHH A5 diện tích đất 1.850m^2 diện tích đang tranh chấp đối với vợ con ông H1là 1.850m^2 thì bà đồng ý kết quả đo vẽ. Riêng với phần diện tích đất mà anh Nguyễn Ngọc H14 ranh là 651,7m^2 thì bà không đồng ý. Đối với kết quả thẩm định giá ngày 24/10/2022 và kết quả thẩm định giá ngày 26/9/2022 của Công ty

cổ phần T17 bà không có ý kiến gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Nay yêu cầu cụ thể của nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ nhà đất đang quản lý 1.850m^2 theo kết quả đo vẽ ngày 15/9/2022 cho gia đình bà và chỉ đồng ý giao lại cho bị đơn số tiền 935.610.000đ tương ứng với 1/10 phần diện tích đất là 65m^2 (do ông M7 được hưởng 1/10 di sản thừa kế của diện tích đất này). Hợp đồng mua bán giữa ông M8 ông H1bị vô hiệu do tài sản chuyển nhượng là di sản của bố mẹ để lại nên ông M9 có quyền chuyển nhượng cho người khác khi chưa có ý kiến của các anh em trong gia đình. Anh em bà sẽ tự thỏa thuận và không yêu cầu chia thừa kế trong vụ án này.

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn tại các giai đoạn trước đây là bà Hồ Thị T5 bày:

Năm 1978, toàn bộ đất đai đều đưa vào tập đoàn. Do đó, anh M10 nói bán đất nên anh H1là anh chồng bà có về nói với gia đình và mẹ chồng bà (cụ Đ2 ý cho tiền mua. Anh H1và anh M11 bạn bộ đội của nhau.

Năm 1987, anh H1mua của anh Nguyễn Quang M12 tích 665m^2 trên đất có 13 cây hồng, có nhà tạm nhỏ khoảng 4m x 3m = 12m^2. Giá mua khoảng 2,2 chỉ vàng, hai bên có viết giấy tay với nhau, anh M11 người nhận tiền và giao các giấy tờ cho anh H1gia đình bà đã cung cấp cho Tòa án.

Số tiền mua là của cụ Đ3 tiền để mua nhà đất vì các anh em trong nhà thì cha mẹ đều cho đều và sau khi mua thì tài sản do anh H1quản lý sử dụng và toàn quyền quyết định. Việc cho vàng không làm giấy tờ vì là cho đều con cái trong nhà.

Năm 1992, bà H15 đến nhà thỏa thuận với gia đình lấy lại nhà đất nhưng phía gia đình bà không đồng ý nên bà H16 kiện. Theo kết quả đo đạc năm 1995 đo đạc thực tế xác nhận diện tích đất anh H1quản lý, sử dụng là 1.853m^2. Diện tích đất lúc mua là 665m^2, năm 1995 đo đạc lại lên tới 1.853m^2 là vì trong thời gian năm 1987 anh H1về làm xã viên hợp tác xã, phần diện tích tăng lên do hợp tác xã giao cho anh M13 anh M9 làm mà bỏ trống nên năm 1987 khi anh H1mua đất của anh M14 tiếp nhận thêm diện tích xung quanh nên diện tích đất mới lên tới 1.853m^2. Đến nay gia đình anh H1vẫn nộp thuế cho Nhà nước đầy đủ nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất do đang có tranh chấp. Nay nguyên đơn yêu cầu lấy lại toàn bộ nhà đất cho nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý vì việc ông H1và ông M15 bán hợp pháp, đất là do hợp tác xã quản lý và giao khoán cho các xã viên.

Theo kết quả đo vẽ ngày 16/7/2015 diện tích đang tranh chấp là 1.793,52m^2 trừ lộ giới 76,45m^2 thì bà đồng ý kết quả đo vẽ. Kết quả định giá tài sản đang tranh chấp ngày 22/7/2015 của Công ty cổ phần T18 bà đồng ý không yêu cầu định giá lại.

Về quan hệ huyết thống thì cụ Thái Thị Đ4(1932 – 2015) có chồng là Nguyễn T6(1930 - 1991), cụ Đ5 cụ T6chết không để lại di chúc.

Cụ Đ5 cụ T6có 08 người con chung gồm các ông bà: Ông Nguyễn Thế H3Ông Nguyễn Văn H17 Ông Nguyễn Văn H9sinh năm 1958, chết năm 1980 chưa có vợ con; Ông Nguyễn Thế H18(1961 – 2014) có vợ là Nguyễn Thị Kim S3 riêng của vợ là Nguyễn Ngọc H19 VÔng N5 Nguyễn Thị H10chết năm 1966 chưa có chồng con. Hiện nay ông H3ông H4ông H5bà H2bà H6ủy quyền cho bà và không tranh chấp gì đối với nhà đất đang tranh chấp trên. Vì lúc còn sống cụ Đ6 cho các anh em trong nhà các phần bằng nhau nên hiện nay phần nhà đất của ông H1mua thì vợ con ông H1toàn quyền quyết định.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà H20 rằng diện tích đất này là di sản thừa kế chưa chia trong gia đình thì bị đơn không đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thế H21 bà Nguyễn Thị Kim S4 anh Nguyễn Ngọc H22 bày:

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bác đơn khởi kiện của bà H23 công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà tại thửa 370, 831, 383, 384, 1128 tờ bản đồ A, Phường H, Đdiện tích 1.793,52m^2. Lý do nguồn gốc diện tích đất trên vào ngày 01/12/1987 chồng bà là ông Nguyễn Thế H18(đã chết) có mua của ông Nguyễn Quang M16 bên lập hợp đồng chuyển nhượng 665m^2 trên đất có nhà và cây trồng. Sau đó chồng bà đã sử dụng và canh tác ổn định. Sau đó bà Nguyễn Thị H24 là đất thừa kế của gia đình bà H23 khởi kiện ra Tòa án. Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử công nhận diện tích đất mà gia đình bà đã sang nhượng và sử dụng là đất di sản thừa kế buộc gia đình bà phải trả lại diện tích đất trên cho gia đình bà H25 đình bà đã có đơn kháng cáo và Tòa án cấp cao đã xét xử phúc thẩm tuyên y án. Gia đình bà đã gửi đơn đến Tòa án nhân dân tối cao đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 08/4/2021 Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa xét xử hủy bản bản sơ thẩm, phúc thẩm để xét xử lại. Nay bà và anh V1 trình bày nội dung sử dụng đất và mua bán đất của ông H1như trên.

Đại diện theo ủy quyền của các ông bà H4H5H3H2H6có bà Hồ Thị T7 nhất với lời trình bày của bị đơn và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị H26 bày:

Bà là con của cụ S4 cụ ABà lập gia đình năm 1976 ở huyện Đ, tỉnh Lâm Đồngcòn lại nhà cửa đất đai do cha mẹ bà quản lý. Năm 1987, ông M11 em của bà có xuống gặp bà và nói bán đất cho ông H1được 1,5 chỉ vàng 24K, 01 chỉ ông M17 bán còn lại 05 phân đưa nhờ bà đi bán. Khi đi bán thì hiệu vàng ở Đphát hiện vàng giả bà có báo lại cho ông M18. Sau đó ông M19 nói ông H1tại sao lại đưa vàng giả nên phát sinh mâu thuẫn, ông H1vác dao rượt ông MMỗi lần ông M20 vườn thì ông H1vác dao rượt nên từ đó ông M21 ra vườn hơn.

Việc ông H1vào ở trong nhà là do trước đó ông H1và ông M11 bạn bộ đội của nhau nên khi ông H1quen bà D gia đình ông H1không đồng ý nên ông M22 cho ông H1ở nhờ để ông H1bà Dở; ông M23 ở trong nhà này. Sau đó, cuối năm 1987 hai bên mới viết giấy mua bán. Hiện nay anh em trong gia đình bà tự thỏa thuận và không yêu cầu chia thừa kế trong vụ án này.

Bà Nguyễn Thị X T2trình bày:

Ngoài lời trình bày của bà H10 bà đồng ý và cũng yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông H1với ông M24 nhà đất này là của cha mẹ để lại. Đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả cho gia đình bà là 1.793,52m^2 theo kết quả đo vẽ ngày 16/7/2015.

Hiện nay gia đình bà chưa yêu cầu chia di sản thừa kế mà chỉ đòi lại tài sản và để bà H27 diện đứng tên quản lý khối di sản này, anh em trong gia đình bà tự thỏa thuận phân chia sau.

Ông Nguyễn Quang M25 bày:

Về phần huyết thống, nguồn gốc tài sản như bà H28 bày ông đồng ý. Năm 1971, cha ông chết thì chỉ một tay mẹ ông cụ S5 lý, canh tác còn các anh chị em đã lập gia đình và sống chỗ khác. Năm 1981 mẹ ông chết; bố mẹ ông chết không để lại di chúc. Năm 1983, ông đi bộ đội về đã rất bức xúc vì trước đây anh chị em để một mình mẹ canh tác, làm lụng. Đến năm 1985, 1986 ông tiếp quản phần đất của gia đình, lúc đó thì hợp tác xã Qdiện tích đất, còn 1/3 diện tích đất của gia đình ông đang quản lý hiện đang tranh chấp với ông H18(diện tích 1.793,52m^2 theo kết quả đo vẽ ngày 16/7/2015).

Năm 1987, ông gặp ông H1lúc đó ông H1đang là sinh viên trường Đại học Đ15 không phải là hợp tác xã viên của hợp tác xã. Lúc đó ông H21 quen bà D gia đình không đồng ý nên ông H1muốn nhờ ông kiếm một chỗ ở. Trên phần diện tích đất của gia đình ông có sẵn cái chòi trên đất, ông có nói ông H1tới xem được thì ở. Lúc đó ông cần vốn làm ăn thì ông H1nói sẽ giúp được 03 chỉ vàng.

Tuy nhiên, sau đó ông H1nói phải làm giấy tờ mua bán để gia đình ông H1cho tiền rồi ông H1đưa lại cho ông, sau khi đưa tiền xong thì hủy giấy mua bán. Vì là chỗ bạn bè nên ông đồng ý, khi ông gặp cụ Đ7 ông H1thì mẹ của ông H1trả giá lên xuống nên còn lại 2,2 chỉ vàng 24K, cụ Đ8 đưa 1,5 chỉ vàng tương đương đương với 75 ngàn đồng tại thời điểm năm 1987. Cụ Đ9 phần còn lại sau này ông H1bán cà rốt đưa cho ông, nhưng sau đó cũng không đưa. Khi đó ông có viết giấy tay đưa cho ông H1là chuyển nhượng diện tích 665m^2 đất chứ không phải bán hết. Lúc ông về quản lý đất thì có 2/3 đất do hợp tác xã quản lý còn 1/3 đất của gia đình ông quản lý, hiện nay đang tranh chấp với ông H18

Sau khi viết giấy mấy ngày sau ông có lên hỏi số tiền còn lại sao đây để viết giấy vay mượn cho rõ ràng nhưng ông H1lại vu oan cho ông lấy cắp tiền bán cà rốt do ông H1để trong nhà nên ông và ông H1có cãi qua cãi lại và đánh nhau nên cùng lên Công an P4giải quyết. Tại Công an Phường 8 họ cũng làm rõ thời điểm ông H1kêu mất tiền thì ông không có mặt tại địa phương.

Ông xác nhận trước đây ông chỉ viết giấy chuyển nhượng cho ông H1là 665m^2 đất thực chất đây là việc vay mượn tiền, ông có yêu cầu ông H1hủy giấy mua bán để lập giấy vay cho ông nhưng ông H1nói mẹ ông H1giữ các giấy tờ nên chưa lấy được. Cho đến nay thì ông H1không thực hiện và xảy ra tranh chấp.

Phía bị đơn cho rằng lúc mua là 665m^2 đất nhưng nay diện tích lên tới 1.793,52m^2 theo kết quả đo vẽ ngày 16/7/2015 là do phía bị đơn khai hoang quản lý phần đất bỏ trống là không đúng vì phần đất đó của gia đình ông quản lý nhưng do giận ông H1nên ông bỏ đi xa một thời gian cỏ mọc lên nhiều chứ không phải đất bỏ hoang. Bị đơn cho rằng ông H1là hợp tác xã viên quản lý phần đất trống đó là không đúng, lúc đó ông H1đang là sinh viên và toàn bộ phần đất đang tranh chấp không liên quan đến hợp tác xã, hợp tác xã chỉ quản lý 2/3 đất sản lượng còn 1/3 đất này hiện đang tranh chấp là đất thổ cư của gia đình ông, ông chỉ viết giấy chuyển nhượng 665m^2 còn lại bao nhiêu là của gia đình ông đang quản lý sử dụng.

Hiện nay tranh chấp thì ông có ý kiến như sau, việc mua bán là không hợp pháp, ông nhận bao nhiêu thì ông khai bấy nhiêu. Ông cũng đồng ý hủy hợp đồng mua bán năm 1987 giữa ông với ông H1vì đây là di sản của bố mẹ ông để lại, ông chỉ viết giấy nhằm mục đích vay tiền của ông H1chứ không phải sang nhượng nhà đất.

Nay gia đình ông ủy quyền cho bà H12 đòi lại toàn bộ diện tích nhà đất của bố mẹ để lại, còn phần định đoạt tài sản thì anh em trong gia đình sẽ tự thỏa thuận sau.

Yêu cầu bị đơn phải trả cho gia đình ông diện tích là 1.793,52 m^2 theo kết quả đo vẽ ngày 16/7/2015 và phần nhà bị đơn tự cơi nới thêm phải tự dở đi. Phần 1,5 chỉ vàng mà bị đơn đã thanh toán cho ông trước đây thì bà H29 đồng ý thanh toán lại cho bị đơn số tiền tương đương. Hiện nay các giấy tờ chuyển nhượng do ông viết bị đơn giữ hết ông không giữ bản nào cả. Vụ án đã quá lâu rồi nên ông mong quý tòa giải quyết sớm.

Theo lời khai của ông Nguyễn Thế H30 hồ sơ thụ lý số 15 ngày 16/11/1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và biên bản phiên tòa sơ thẩm năm 1995 thì:

Vào tháng 12/1987, giữa ông với ông M10 phát sinh quan hệ mua bán căn nhà diện tích khoảng 14m^2 (4m x 3,5m) nằm trên lô đất khoảng 600m^2 với giá 110.000 đồng (tương đương 2,2 chỉ vàng 24k), hai bên có viết giấy tay nhưng ông H1mới thanh toán cho ông M26 75.000 đồng tương đương 1,5 chỉ vàng 24K số vàng còn lại chưa trả cho ông M24 thủ tục mua bán chưa hoàn tất, ông M10 giao cho ông một số giấy tờ liên quan đến nguồn gốc lô đất như: 01 biên bản họp hội đồng gia tộc do ông L2; 01 biên bản nhận hồ sơ nhà đất của cơ quan thẩm quyền; 01 biên bản họp tổ dân phố; 01 giấy sang nhượng đất giữa cụ S6 cụ Nguyễn P1 C01 hộ khẩu của ông MTheo ông việc mua bán đã hoàn tất, vợ chồng ông đã đến canh tác gần 10 năm, ông đã bỏ công sức cải tạo đất và chi phí

vào sửa chữa nhà rất nhiều. Nay nguyên đơn bà H16 kiện lấy lại nhà đất thì ông không đồng ý.

Lời khai của cụ Thái Thị Đ10 đơn xin kiến nghị và cứu xét đề ngày 23/11/1995 trong hồ sơ thụ lý số 15 ngày 16/11/1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì:

Năm 1987, ông Nguyễn Quang M27 đến tại nhà của cụ năn nỉ sang nhượng công khai phá và căn chòi nhỏ cùng 10 cây hồng đang thu hoạch trên diện tích 1.350m^2 đất này do hợp tác xã Nđang quản lý lúc bấy giờ, ông M26 hợp tác xã giao cho sử dụng.

Trong thời gian này con trai cụ là ông Nguyễn Thế H31 nghĩa vụ quân sự về và bị thương loại 2/4. Sau khi gia đình bàn bạc thì đã đồng ý sang nhượng và mua căn chòi với diện tích 12m^2, bên cạnh có nền xi măng bỏ trống, xung quanh lợp ván bìa gỗ đã cũ nát, cùng với diện tích 665m^2 đất thổ cư dùng sản xuất trồng cây nông nghiệp, 10 cây hồng nằm trên diện tích đất là 350m^2 (mặc dù là đất do hợp tác xã quản lý nhưng để lâu không sản xuất nên như một bãi đất hoang). Thỏa thuận mua với giá 2,2 chỉ vàng (thành tiền 110.000 đồng lúc bấy giờ). Việc mua bán đã xong, ông M28 tất cả giấy tờ và con trai cụ ông H1vào ở đó để làm. Con trai cụ đã chịu khó cực khổ phục hóa, khai hoang đất, cho đến lúc đất được phục hồi, hoa màu tươi tốt thì cũng là lúc "cơn sốt đất và nhà đang có giá, mọi người thi nhau bán". Năm 1991 bà H32 ruột của ông M29 nhà cụ xin chuộc hoặc mua lại với giá lúc đầu gia đình cụ mua nhưng gia đình cụ không đồng ý. Bởi ý đồ của bà H33 khi lấy lại bán ngay cho người khác hoặc cho thuê, cụ thể bà H34 cho bà V1thuê 400m^2 đất mà hợp tác xã cấp cho bà H35 bản thân bà H36 biết lao động.

Năm 1992, bà H37 đòi nhà đất với lý do là di sản của cha mẹ để lại cho con cái.

Lời khai của ông Nguyễn Quang M30 hồ sơ thụ lý số 15 ngày 16/11/1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì:

Do trước đây giữa ông và ông H1có mối quan hệ bạn bè, ông H1có đặt vấn đề xin ở nhờ. Vì thông cảm hoàn cảnh khó khăn nên ông đồng ý cho vợ chồng ông H1ở nhờ từ năm 1987.

Đến cuối năm 1987 ông thiếu vốn làm ăn nên ông H1có gợi ý cho ông mượn tiền nhưng với điều kiện là phải làm giấy tờ bán nhà, đất thì mẹ ông H1mới đưa tiền, ông H1hứa sau khi mẹ ông H1đưa tiền xong thì sẽ hủy giấy tờ nói trên và ghi lại giấy nợ. Sau khi làm giấy tờ xong, ông H1có đưa cho ông 1,5 chỉ vàng nhưng lại không chịu hủy giấy tờ mua bán như thỏa thuận mà vẫn cất giữ. Thời gian sau khoảng 10 ngày thì giữa ông và ông H1xảy ra xích mích, do buồn bực nên ông không nói gì và bỏ đi. Nay ông khẳng định giữa ông và ông H1không có việc mua bán nhà cửa, đất đai gì cả, ông đồng ý ủy quyền cho bà H16 kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1trả lại nhà, đất nói trên, bà H38 thay mặt để thanh toán số vàng trước đây mà ông đã nhận của ông H18

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/DS-ST ngày 16/11/1995 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xử:

- Chấp nhận yêu cầu "*Tranh chấp nhà, đất"* của bà Nguyễn Thị H8

- Hủy hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Nguyễn Thế H39 ông Nguyễn Quang M31 01/12/1987.

- Ông Nguyễn Thế H21 trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Thị H40 bộ căn nhà số A đường Đ, Phường H, thành phố Đ trên lô đất có cây ăn trái, diện tích là 1.853m^2.

- Bà H15 trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thế H41 tiền 10.069.440 đồng.

- Bà H15 trách nhiệm làm các thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên quyền kháng cáo, lãi suất và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 25/11/1995, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Quyết định kháng nghị số 02/KNDS kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/DS-ST ngày 16/11/1995 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo thủ tục phúc thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu của bà H42 ông H1trả lại 13 cây hồng với diện tích đất gắn liền với số hồng này. Bà H15 trách nhiệm bồi thường cho ông H1giá trị 13 cây hồng là 5.200.000 đồng. Ông H1tiếp tục sử dụng căn nhà số A đường Đ, Phường H, thành phố Đ với diện tích đất gắn liền với căn nhà. Riêng diện tích 1.188m^2 đất nông nghiệp do ông H1tự khai hoang chưa được cấp quyền sử dụng đất, hơn nữa diện tích đất này là quỹ đất của hợp tác xã Nquản lý nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cần chuyển cho Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) giải quyết theo quy định của Luật Đất đai.

Ngày 20/11/1995, ông H1có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị xem xét lại.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 511/2006/DS-PT ngày 13/12/2006 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xử:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/DS-ST ngày 16/11/1995 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng vì lý do cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Quang P2 đang định cư tại Úc tham gia tố tụng. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Ngày 02/4/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý vụ án giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Ngày 28/9/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ra Thông báo trả lại đơn khởi kiện số 871/TB-TA vì đơn khởi kiện của bà H thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 169 của Bộ luật Tố tụng dân sự (không bổ sung tên, địa

chỉ cụ thể của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quang P2 đang định cư tại Úc theo yêu cầu của Tòa án).

Ngoài ra, còn tuyên về phần án phí trả lại cho các đương sự.

Ngày 28/6/2012, bà H15 đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông M32 ông H1buộc ông H1trả toàn bộ nhà đất là 1.853m^2 tại khu vực Đ, Phường H, thành phố Đ bà. Ngày 30/10/2012 bà H15 đơn xin rút đơn và hồ sơ khởi kiện.

Ngày 08/11/2012, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ra Thông báo trả lại đơn khởi kiện số 842/TB-TA với lý do: sau khi xem xét đơn đối chiếu với quy định của Luật Đất đai; Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc bà H16 kiện: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất"* các thửa 370, 381, 383, 384 (không thể hiện rõ thuộc tờ bản đồ số bao nhiêu) của Phường H, thành phố Đ với ông H1thuộc trường hợp "*chưa đủ điều kiện để khởi kiện"* theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 168 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi lẽ theo quy định tại Điều 135 Luật Đất đai năm 2003 thì việc tranh chấp đất phải được Ủy ban nhân dân xã, phường nơi có đất tranh chấp tiến hành hòa giải, có sự tham gia của Ủy ban M4xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận. Sau khi hòa giải, nếu một trong các bên không nhất trí với kết quả hòa giải thì mới có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết (*nếu tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân)* hoặc khiếu nại đến Ủy ban nhân dân C (*nếu tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân).*

Ngày 05/02/2015 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã thụ lý giải quyết vụ án.

Tại Bản án số 05/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã xử:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang M33 bị đơn ông Nguyễn T8 H1ngày 01/12/1987 là vô hiệu.

- Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang M33 bị đơn ông Nguyễn T8 H1ngày 01/12/1987.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim S4 anh Nguyễn Ngọc H43 trả cho nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị H44 N6 T3ông Nguyễn Quang Pbà N T2bà Nguyễn Thị T3 T4ông Nguyễn Quang T5toàn bộ diện tích 1.793,52m^2, trên đất có căn nhà tạm vách ván, mái lợp tôn, nền xi măng diện tích 64,14m^2; 05 cây hồng năm thứ 20 và 01 cây bơ loại A (trong đó diện tích thuộc phạm vi lộ giới là 76,45m^2; còn lại nằm ngoài phạm vi lộ giới là 1.717,07m^2 trong đó có 64,14m^2 đất xây dựng đã làm nhà cấp 4 thuộc thửa 370, 831, 383, 384, 1128 thuộc tờ bản đồ số 13-46C tọa lạc tại phường H, thành phố Đ

- Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc ông Nguyễn Quang M34 toán lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim S4 anh Nguyễn Ngọc H45 tiền là 673.009.722 đồng.

Ngoài ra, còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng.

Ngày 08/7/2016 bà Nguyễn Thị Kim Sanh Nguyễn N H8Vkháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 206/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Sanh Nguyễn Ngọc H46 VGiữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 13/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22/9/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Đề nghị Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử Giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 206/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 11/2021/DS-GĐT ngày 08/4/2021 của Tòa án nhân dân tối cao:

Chấp nhận Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 13/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 22/9/2020 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao. Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 206/2017/DS-PT ngày 28/8/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngày 26/7/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thụ lý lại vụ án để giải quyết theo thủ tục chung.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H47 việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"* đối với diện tích 1.853m^2 đất (lộ giới 62,3m^2) thuộc các thửa 384, 4537, một phần thửa 370, 6420, 4544, 371 (BĐĐC năm 2018) tờ bản đồ 13 (46C) tọa lạc 158B/37 đường T, Phường H, thành phố Đ với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Sanh Nguyễn Ngọc H46 V

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang M33 bị đơn ông Nguyễn Thế H48 ngày 01/12/1987 có hiệu lực.

2.1. Công nhận toàn bộ diện tích 1.853m^2 đất (lộ giới 62,3m^2) thuộc các thửa 384, 4537, một phần thửa 370, 6420, 4544, 371 (BĐĐC năm 2018) tờ bản đồ 13 (46C) tọa lạc 158B/37 đường T, Phường H, thành phố Đ quyền sử dụng của bị đơn.

(*Kèm theo hoạ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập ngày 15/9/2022 của Công ty TNHH A6*).

Quy định cho các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim S4 anh Nguyễn Ngọc H49 nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H50 tiền 2.786.843.520 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, chi phí giám định, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 11/5/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H51 ngày 08/5/2023 kháng cáo toàn bộ bản án và ngày 01/6/2023 bà Nguyễn Thị H52 đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H53 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà H28 bày: Chúng tôi đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện tuyên hợp đồng vô hiệu buộc những người thừa kế của ông H1trả lại toàn bộ lô đất nếu thấy Tòa án sơ thẩm chưa đánh giá chứng cứ đúng pháp luật thì hủy án sơ thẩm.

Vụ việc này xảy ra trên 30 năm. Dựa vào những chứng cứ tại hợp tác xã, tại phường và biên bản phúc tra của chính quyền địa phương bà thấy có đầy đủ chứng cứ đi đòi mảnh đất của mẹ bà. Dựa vào lời khai của ông H54 còn sống cho rằng việc mua bán của ông và ông M9 hợp pháp là đúng. Đất này ông M35 rằng có 30.000m^2 không có giấy tờ, buôn bán thế nào bà không biết. Đất này là di sản của mẹ bà. Năm 1983 ông M36 bộ đội mới về không có việc làm chính bà đi tìm việc cho ông M37 được 2 năm ông M38 gia đình mới để cho ông M39 trên nhà mẹ bà sản xuất thêm cây trái kiếm thu nhập. Trên 4 thửa được chủ nhiệm hợp tác xã nông nghiệp xác nhận: Đất thổ cư được hợp tác xã giao cho gia đình bà S7 có sự chấp nhận của Ban quản trị hợp tác xã và ông H1không phải xã viên của hợp tác xã... Năm 1985 có biên bản kiểm tra hiện trường. Tại biên bản ông H1xác nhận ông H1ở trên lô đất là bất hợp pháp. Đến biên bản phúc tra ngày 02/10/1995 xác định rõ nguồn gốc đất của mẹ bà, cả hội đồng

Phường 8 cũng như UBND thành phố Đxác nhận 4 thửa là phần đất đang tranh chấp giữa bà H23 ông H1số đất còn lại hiện nay hợp tác xã đang quản lý. Đất tranh chấp là đất thổ cư vì có nhà và cây lâu năm số đất còn lại là đất nông nghiệp. Ông D1là đội trưởng đội sản xuất của hợp tác xã trả cho bà. Trả 2 thửa đó ông M22 có đất sản xuất. Gia đình bà chỉ giao 7 thửa đất sản xuất còn 4 thửa trên có nhà và cây ăn trái nên không giao. Khi giải thể hợp tác xã trả lại cho chủ cũ phải trả cho mẹ bà chứ không thể trả cho ông M40 giao cho ông M41 nghị xem giấy. Dựa vào những chứng cứ, đây là di sản của mẹ bà để lại. Qua các bản án đều trả lại cho gia đình bà. Đo đạc thẩm định giá năm 2015 chính bà và bà S8 có mặt và xác nhận ranh giới cần thẩm định. Bà đồng ý bản kiểm tra năm đó. Bà xin giao trả 1.800m^2 đất cho gia đình. Kính mong Hội đồng xét xử xem xét. Ông M42 đủ tiền phải ghi rõ nhận đủ, có một khoản bỏ trống, nhận lúc… 03 giấy tờ viết, 100.000 đồng viết cùng thời điểm trong cùng 1 ngày thì cái nào chính xác. Ông M7 nhận 1,5 chỉ vàng, 01 chỉ vàng thật và 0,5 chỉ vàng giả. Ông M9 có nhận tiền, giấy nhận tiền không có chứng cứ rõ ràng. Nếu bà T9 định trả đủ tiền thì có chứng cứ. Bà tâm xác định hợp tác xã giao đất cho ông M10 giấy tờ không? Dựa vào giấy tờ ông M43 có nhiều giấy tờ như giấy ủy quyền của gia tộc, biên nhận hồ sơ nhà đất… Thời điểm năm 1987, cho kê khai nhà đất, gia đình có ủy quyền cho ông M36 nộp. Bản án của Tòa án nhân dân tối cao khi hủy án cũng nêu rõ xác định giao đất cho ông M44 cụ S

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ. Di sản cụ S10 lại không đúng. Nguyên đơn yêu cầu trả lại đất, bị đơn không đồng ý. Căn cứ tài liệu trong hồ sơ. Đất hợp tác xã quản lý. Sau khi ông M36 bộ đội về hợp tác xã giao ông M2 lý. Đất của gia đình đã đưa vào hợp tác xã. Sau đó ông M9 làm bán cho ông H55 H1quản lý từ đó đến nay. Đất là đất hợp tác xã đang quản lý không còn là di sản.

Tổng diện tích đất đưa vào tập đoàn là đất Nhà nước không còn là di sản. Những lời khai của nhân chứng thể hiện rõ.

Theo các đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất, đơn xin xét duyệt đất đai, đơn khiếu nại ông Nguyễn Thế H56 giữ nhà đất trái phép của bà H57 Uvà UBND thành phố Đvà các công văn trả lời của Phòng địa chính Đvào các năm 1992,1994, 1995, 2013 (BL-667-719-776-799-780-788) bà H28 bày: “Sau giải phóng năm 1978 theo chủ trương của Nhà nước gia đình tôi giao đất cho tập đoàn A7 lý, sau đó lên hợp tác xã, cũng như mọi xã viên khác, gia đình tôi làm đơn xin lại toàn bộ lô đất... tháng 5/1989 hợp tác xã đồng ý theo đơn giao lại cho gia đình chúng tôi một phần đất của gia đình 1.500m^2 đất thổ cư trong đó có 20 cây hồng và nhà. Báo cáo của Phòng địa chính thành phố Đxác minh đơn khiếu nại ngày 08/5/1995 của bà Nguyễn Thị H8(BL 780, 788, 819) đều xác định: Năm 1977, gia đình bà H34 đưa đất vào tập đoàn, sau đó là hợp tác xã rau Đa Thiện theo 299 TTg gồm 11 thửa, diện tích đất 5.149m² Ông H1đang sử dụng 04 thửa 370, 384, 383, 381 diện tích 1.853 m² do hợp tác xã giao cho ông M45 bà H58 xuất, ông M46 nhượng lại cho ông H1

Theo nội dung các đơn xin tạm trú, tạm vắng, nhập hộ khẩu của ông Nguyễn Quang Mông M47 đã trình bày ông M11 xã viên hợp tác xã Nđất của gia đình cụ S8 đưa vào hợp tác xã, cụ thể:

- Đơn xin nhập hộ khẩu gửi Công an thành phố Đvà Công an Phường 4 ngày 28/8/1983, ông M25 bày: Tôi là bộ đội mới được xuất ngũ... gia đình có nhiều khó khăn vì cha mẹ đều mất, anh em lại đông. Hiện nay gia đình tôi còn 01 lô đất ở tập đoàn A2đã vào tập đoàn nhưng không có người cai quản, nên tôi xin định cư ở đó để tiện việc sản xuất. Có xác nhận của Tổ phố V T7và xác nhận đóng dấu của UBND phường (BL405).

- Đơn xin tạm trú gửi Công an P3(sau này là Phường Hvà An ninh khóm Đa Thiện ngày 01/6/1984, ông M25 bày: Tôi Nguyễn Quang M48 cư trú tại C P, Phường A, ĐGia đình tôi có đất đai và nhà tại tập đoàn A8 tôi làm đơn xin tạm trú tại: thuộc tập đoàn A9(BL 403).

- Đơn xin tạm vắng 26/8/1986, gửi U phố Đông Nguyễn Quang M49 bày: Hiện nay tôi là xã viên hợp tác xã NPhường H(BL402).

Năm 1995, bà H16 kiện ra Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, đòi 04 thửa đất ông H1đang quản lý sử dụng. Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Công văn số 162, ngày 05/5/1995 (BL844), về việc Tranh chấp dân sự giữa bà H23 ông H1gửi UBND thành phố ĐUBND thành phố Đchỉ đạo UBND Phường 8 và Phòng nhà đất Đxác minh báo cáo, sau đó UBND thành phố Đban hành Công văn 237 ngày 03/8/1995 trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Tại Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 16/5/1995, Uthành phần gồm: Chủ tịch U2 M1CB địa chính; ông Phan V2 P1CB thanh tra tư pháp. Tham gia có ông Trịnh K T8(chồng bà Nguyễn Thị H59 các hộ đang sản xuất xung quanh, xác định 04 thửa 370, 384, 383, 381, diện tích 1.853m², anh H1đang canh tác, với nội dung: Nguyên lô đất này trước gia đình bà Trần Thị S11(Tlà mẹ anh Nguyễn Văn M50 bà Nguyễn Thị H59 08 đứa con của bà S1đưa vào tập đoàn A10(BL796, 818).

- Công văn số 237 ngày 03/8/1995, UBND thành phố Đtrả lời Công văn số 162/DS ngày 05/5/1995 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, v/v xác minh diện tích 1.853m² đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị H60 ông Nguyễn Thế H18

- Tổng diện tích ông Nguyễn Thế H61 dụng 1.853m² theo đăng ký kê khai 299/TTg gồm thửa 370, 384, 383, 381 thuộc quỹ đất của hợp tác xã NPhường HHợp tác xã giao cho ông Nguyễn Quang M1

- Nếu Tòa án nhân dân kết hợp giải quyết nhà và số đất đang tranh chấp sẽ ảnh hưởng đến sự phân phối đất đai của địa phương, vì thuộc quỹ đất của hợp tác xã N7 (BL 844).

Ngoài ra, L2khai nhân chứng cũng xác định diện tích đất trên gia đình bà S1đưa vào tập đoàn:

- Ông Đoàn V3 T9sinh năn 1936, trú tại A đường T, Phường H, ĐÔng T9trước đây là Đội trưởng đội 3 hợp tác xã NPhường H, Đ11 nhận như sau: Năm 1978 toàn bộ đất đai sản xuất đều đưa vào tập đoàn để làm ăn tập thể, trong đó có lô đất của hộ bà Trần Thị S12 đưa vào tập đoàn năm 1978. Hộ bà S1không có lao động chính nên bà S1xin tập đoàn rút máy móc ra khỏi tập đoàn và chỉ để lại đất cho tập đoàn Q1 (BL 854).

- Ông L3làm Phó chủ nhiệm hợp tác xã năm 1985 ông xác nhận: Năm 1978 toàn bộ các thửa đất của bà S1được ông M(là con bà S1bà S1lúc này ở tại P - Phường B vào tập đoàn A2sau đó tập đoàn chia 4 thửa đất với diện tích đất 1,793,52m² cho ông Nguyễn Quang M51 này ông M11 thành viên trong tập đoàn (BL 824 tại Biên bản làm việc ngày 11/3/2020 VKS tối cao với UBND thành phố Đ.

Công văn số 5335 ngày 11/8/2022 của UBND thành phố Đtrả lời Công văn số 363/CV-TA, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, ngày 15/7/2022, về việc đề nghị cung cấp thông tin liên quan đến vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn Nguyễn Thị H62 bị đơn ông Nguyễn T8 H1UBND thành phố Đcó ý kiến đối với việc có hay không việc cụ S1đưa toàn bộ (trong đó có 04 thửa đất 370, 383, 384, 841, tờ bản đồ số 13, Phường H tập đoàn sản xuất? UBND thành phố Đtrả lời:

Qua kiểm tra biên bản hiện trường ngày 16/5/1995 do U1 trì phối hợp với các hộ xung quanh gồm ông Trịnh K T8ông Nguyễn Đ12 P2bà Đặng Thị T10thể hiện: "Đã xác minh hiện trường như sau: Lô đất thửa số 370, thửa 383, thửa 384, thửa 841 bốn lô đất trên hiện anh H1đang canh tác. Cụ thể Nguyên lô đất này trước gia đình bà Trần Thị S11(Tlà mẹ anh Nguyễn Văn M50 bà Nguyễn Thị H59 08 đứa con của bà S1đưa vào tập đoàn A9" Việc UBND Phường 8 lập biên bản làm việc có chữ ký của ông Trịnh K T8ông Nguyễn Đức P3bà Đ16 xác nhận và Ungày 17/5/1995 (BL 796, 818).

Dựa vào vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nêu trên, đủ căn cứ chứng minh toàn bộ diện tích 04 thửa đất 370, 383, 384, 841 gia đình cụ S1mẹ của ông Nguyễn Quang M52 bà Nguyễn Thị H63 đưa vào tập đoàn sản xuất từ năm 1978, sau này lên hợp tác xã N8 về và lúc này là xã viên hợp tác xã nên hợp tác xã đã giao khoán sản lượng 04 thửa đất 370, 383, 384, 841, diện tích 1.853m² để ông M53 xuất. Sau đó ông M27 chuyển nhượng 665m² cho ông H1nên diện tích đất chuyển nhượng không phải là di sản của cụ Nguyễn Quang A1 cụ Nguyễn Thị S13 là đất của hợp tác xã A10 ĐVì không phải là di sản thừa kế nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ngày 1/12/1987 giữa ông M52 ông H1với giá 110.000 đồng, ông H1đã thanh toán 75.000 đồng (68,2%) quá 2/3 số tiền chuyển nhượng. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, nên có hiệu lực.

Giá trị pháp lý giữa 02 tài liệu Công văn số 237/CV-UB ngày 3/8/1995 của UBND thành phố Đdo ông Nguyễn Tri D1 chủ tịch UBND thành phố Đký (BL844) và Biên bản phúc tra ngày 2/10/1995 do Chủ tịch Uký (BL 784).

Công Văn 237 là UBND thành phố Đ ban hành trả lời Công văn số 162/DS của Tòa án nhân dân tỉnh lâm Đồng về việc yêu cầu xác minh đất tranh chấp giữa bà H60 ông H1để làm cơ sở giải quyết vụ án, nó được thực hiện đúng theo trình tự tố tụng Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nội dung Công văn 237: "... Tổng diện tích ông Nguyễn Thế H61 dụng 1.853m^2 theo đăng ký kê khai 299/TTg gồm các thửa 370, 383, 384, 841 thuộc quỹ đất của hợp tác xã NPhường HHợp tác xã giao cho ông Nguyễn Quang M1(con trai bà Trần Thị S14 xuất, sau đó ông Nguyễn Quang M54 ý sang nhượng lại cho ông Nguyễn Thế H18". Theo hồ sơ đăng ký kê khai đất 299/TTg đất thổ cư là 297m^2 và có nhà trên đất này thuộc thửa đất 303 tờ bản đồ số 8 Phường D(cũ) (BL 345) Còn Biên bản phúc tra ngày 02/10/1995, không rõ nội dung biên bản phúc tra thực hiện yêu cầu của cơ quan Nhà nước nào? Tại sao lại có biên bản phúc tra trong hồ sơ vụ án, mục đích ban hành để làm gì? đều không rõ lý do. Hơn nữa ngày 03/8/1995, Phó chủ tịch UBND thành phố Đ Công văn 237 trả lời theo yêu cầu của Tòa án, đến ngày 02/10/1995, tức đúng hai tháng sau, ông H64 T11lúc đó là chuyên viên nội chính Văn phòng UBND thành phố Đkết hợp với Chủ tịch Phường Hvà một số thành viên UBND phường lập biên bản phúc tra là không đúng theo quy định Pháp luật về quản lý Nhà nước. Một ông chuyên viên ủy ban và một ông chủ tịch phường nằm dưới sự quản lý chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND thành phố Đmà lại lập biên bản phúc tra Công văn của Phó Chủ tịch thành phố là trái quy định pháp luật. (Các ông có tên trong biên bản phúc tra đã nghỉ hưu, ông H11chủ tịch đã chết, Khi làm việc với Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Ông T11trả lời ông xác định chữ viết, chữ ký trong biên bản là của ông, do lâu ngày ông không nhớ ông làm theo yêu cầu của ai? Ông D3nguyên Chủ tịch HĐND phường và ông P1nguyên cán bộ tư pháp phường trả lời: Tôi chỉ ngồi nghe và chứng kiến; tôi ký biên bản nhưng nội dung tôi không nắm được (BL 824, 826).

Tại Biên bản làm việc ngày 11/3/2020, giữa Viện kiểm sát nhân dân tối cao và UBND thành phố Đ(BL 824). Ông Võ Ngọc T10 Chủ tịch UBND thành phố Đ khẳng định: Công Văn 237 do Đ/C Phó Chủ tịch N9 có dấu của UBND thành phố Đcó giá trị pháp lý. Còn Biên bản phúc tra ngày 02/10/1995 không có dấu của UBND thành phố Đ(Có dấu của Udo ông Nguyễn Hoàng k có giá trị pháp lý. Từ phân tích trên bản án sơ thẩm, chấp nhận Công văn 237 có gía trị pháp lý.

Người làm chứng ông Đoàn V3 T9xác nhận:

- Căn nhà: Thời gian bà S1đưa đất vào tập Đoàn thì căn nhà gỗ bà cũng đã tháo gỡ để bán cho người khác. Sau đó ông M55 lên một cái chòi và bán lại cho ông H1trên lô đất ông H1đang sử dụng và hiện nay căn chòi đó ông H1đã phá làm lại nhà khác (BL 854).

+ Anh Văn Hữu K1 trú tổ dân phố Đ nhận: Năm 1978, bà C1(tức bà S1có dỡ căn nhà gỗ bán cho tôi đã mua chia nhau về làm nhà kho (BL 854).

+ Ông Nguyễn Quốc V2sinh 1956, trú A ĐLà xã viên hợp tác xã NPhường Hxác nhận: Ông minh là xã viên hợp tác xã, nhưng khi ông H1về ở tại

địa chỉ có lô đất sang nhượng của ông M14 ông M36 đâu không rõ, thời gian này lô đất phía dưới nhà ông H1để cỏ mọc hoang nên ông H1đã phục hóa để sản xuất nông nghiệp. Tôi được biết toàn bộ quỹ đất nông nghiệp tại địa phương vào thời điểm đó là do hợp tác xã quản lý, sử dụng cho đến nay (Giấy xác nhận ngày 17/8/2017).

+ Ông T1xác nhận: Căn nhà của bà S15 đã bán cho tôi, sau đó tôi bán lại cho ông C2và ông V3khôi hai phần, còn lại một phần tôi để lại cho chú Nguyễn Quang M56 đó chú M27 dựng lên căn nhà này để ở (BL 161, 162).

+ Ông Hà Công T11 T14ông T10Phan Thị C3Đại Thị Lê trú tại Phường H, Đ(Có xác nhận của Chủ tịch Nguyễn H11năm 1995: Căn trại của anh H1đang ở là mua của anh M57 tay anh M55 lên.

Lời khai các nhân chứng như trên xác định căn nhà cũ trước đây của bà S1mẹ ông M58 Hkhông còn, căn nhà 4 x 3,5m bằng ván khi ông M3 nhượng cho ông H1là ông M54 làm, sau chuyển nhượng ông H1đã phá đi rồi làm lại để lót xi măng.

Phần diện tích đất ông H1nhận chuyển nhượng từ ông M59 động tăng 1.128,52m^2 (đo vẽ năm 2022 là 1.185m^2) thuộc quỹ đất của hợp tác xã; hợp tác xã giao đất cho ông M9 giao đất cho cụ S1

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên: Ông M11 tập đoàn viên của tập đoàn A11 bản kiểm tra hiện trường ngày 16/5/1995 U(BL796, 818); Báo cáo số 07 ngày 27/5/1995 Phòng địa chính thuộc UBND thành phố Đgửi UBND thành phố Đxác minh 1.853m^2 đất tranh chấp giữa bà H60 ông H18(BL 788, 819). Công văn số 37, ngày 3/8/1995 UBND thành phố Đ trả lời Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (BL 844). Xác nhận của Ông Đoàn V3 T9sinh năm 1936, trú tại A, Phường H, Đông Mđược tập đoàn giao đất để sản xuất (BL 854); Báo cáo của Phòng địa chính thành phố ĐV/v xác minh đơn khiếu nại ngày 08/5/1995 (BL 780). Diện tích biến động tăng 1.128,52m^2 nằm trong diện tích 1.793,52m² hợp tác xã giao cho ông M53 xuất và thuộc quỹ đất của hợp tác xã. Ông M27 bỏ đi sau ngày 01/12/1987, diện tích 1.128,52m^2 bị bỏ hoang, ông H1là người trực tiếp phục hóa, canh tác và trồng cây trên diện tích 1.793,52m² từ ngày 1/12/1987 ổn định cho đến nay. Đủ căn cứ xác định diện tích biến động tăng 1.128,52m^2 là quỹ đất của hợp tác xã.

Diện tích 1.128,52m^2 đất hợp tác xã giao cho ông M53 xuất, vì ông M11 xã viên hợp tác xã NTheo lời khai của bà H65 1985 ông M36 bộ đội về, theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông M52 ông H1vào ngày 01/02/1987. Như vậy thời gian từ khi ông M26 hợp tác xã giao đất đến khi ông M60 cho ông H1diện tích 665m^2, còn lại 1.128,52m^2 đất là ông M61 hoang, sau khi chuyển nhượng ông H1tiếp tục khai hoang phục hóa. Tòa cấp sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng 1.128,52m^2 đất cho bị đơn. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, phía bị đơn đồng ý hỗ trợ cho phía nguyên đơn 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) về công sức tôn tạo đất từ năm 1985 đến năm 1987.

Căn cứ khoản 2 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 "Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa. Chính phủ Cách mạng lâm thời cộng hòa miền N10". Và các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thực hiện Luật đất đai qua các giai đoạn. Nghị quyết số 02/2004/NQTP ngày10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao điểm b.3, tiểu mục 2.2, mục 2; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Bà S1trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư.

Ông V4 bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư.

Bà T1trình bày: Thống nhất ý kiến của Luật sư. Ông H1khi nhận đất từ ông M52 ông M42 đất của tập đoàn. Ông H1nhận đất và trùng tu không còn chỗ ở nào khác. Trong giấy tờ xác nhận giám định chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của ông Mđề nghị chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng. Bà không đồng ý thoả thuận với bà H66 trợ gì thêm. Đề nghị y án sơ thẩm. Tại phiên tòa sơ thẩm về Công văn 237 và biên bản phúc tra. Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã làm rõ giá trị pháp lý. Về thẩm định tại sơ thẩm bà H36 xin thẩm định lại. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H63 đồng ý. Kể từ ngày ông H1sử dụng lô đất năm 1987 đến nay ông M56 khi sang nhượng không hề quay lại và tranh chấp. Sau khi sang nhượng, ông H1là thương binh. Bà H67 lại đất đã bán toàn bộ. Gia đình bà mua, không có ý định lừa đảo gì.

Bà H28 bày: Vụ việc này xảy ra trên 30 năm. Tài sản của mẹ bà. Đề nghị Tòa án xem xét. Ông M9 nắm rõ nên mới nói 1/3 diện tích được giao. Có văn bản 299 xác định 11 thửa, mỗi thửa bao nhiêu có họa đồ chi tiết. Đất gia đình mua năm 1970. 04 thửa ông H1sử dụng là đất có nhà, không đưa vào hợp tác xã. Chồng bà là xã viên. Việc Luật sư trình bày phải có chứng cứ chứng minh, ai đứng tên diện tích 297m^2. Thửa 303 xin xác nhận ai là chủ sở hữu không có. Cụ S1không đứng tên thì ai đứng.

Bà T2 trình bày: 04 lô đất được đưa vào tập Đoàn, trong vụ án của ông K1với bà HHộ bà H36 trực tiếp sản xuất, không chấp nhận kháng cáo của bà H

Bà H28 bày: đất của ông Đoàn Văn K2 đất sản xuất. Ông H1không phải là xã viên hợp tác xã, Năm 1992 đã có ký tên, đóng dấu. Ông H1ông K2sử dụng đất trong khuôn viên họa đồ của gia đình bà, không thể là đất hoang.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Căn nhà và đất của cụ Nguyễn Thị Kim S16 đất vào tập đoàn, nhà đã tháo dỡ bán cho ông T12 Mdựng lại nhà bán cho ông H55 H1tháo dỡ làm

căn nhà khác để ở, nên không có cơ sở nhà cũ làm trên diện tích đất tranh chấp và là di sản thừa kế của cụ S

Ông Minh xác ntại các phiên tòa sau khi mua, ông H1phá vỡ toàn bộ sử dụng từ năm 1987 đến nay. Diện tích chênh lệch gia đình ông H1sử dụng từ năm 1987 đến nay, bị đơn cho rằng khai phá. Ông M62 nhận việc này tại các phiên tòa. Bút lục 917 diện tích ghi trong giấy sang nhượng 1.300m^2, không phải là 1.800m^2.

Công văn 535 ngày 11/8/2022 không có cơ sở đất biến động tăng. Hợp tác xã giao đất cho ông M63 Skhông có hồ sơ của tập đoàn khi lên hợp tác xã N1 không có cơ sở xem xét. Diện tích đất trên không có giấy chứng nhận, gia đình ông H1sử dụng trên 36 năm. Đơn khởi kiện của nguyên đơn từ 28/6/2012; 4/6/2014 và 29/4/2014 nguyên đơn có bà H28 bày cho rằng diện tích đất của cha mẹ để lại, không cung cấp chứng từ chứng minh. Đất đưa vào tập đoàn sản xuất. Qua kiểm tra biên bản kiểm tra hiện trường ngày 16/5/1995 do Ủy ban nhân dân Phường H phối hợp các hộ có liên quan và đại diện các hộ xung quanh gồm ông Trịnh K T8ông Nguyễn Đức P3bà Đặng Thị T10thể hiện "*Đã xác minh hiện trường như sau: Lô đất số thửa 370, 381, 383, 384 bốn lô đất trên hiện anh Nguyễn Thế H68 canh tác. Cụ thể nguyên lô đất này trước gia đình bà S(tự C1là mẹ của anh Nguyễn Văn M50 bà Nguyễn Thị H59 08 đứa con của bà S16 vào tập đoàn A2sau lên hợp tác xã N11* làm việc có ông Trịnh K T8ông Nguyễn Đ12 P3ông Đặng Thế T15ký xác nhận và Ungày 27/5/1995".

Nguyên đơn cung cấp 01 văn bản Quyết định 510 năm 1973 của Tòa thị chứng, chấp nhận diện tích mua là 3.705m^2. Sau giải phóng, gia đình bà H69 vào hợp tác xã từ năm 1978, giao cho ông M2quản lý, bán cho ông H1một phần và ông H1quản lý sử dụng từ đó đến nay. Nguyên đơn tranh chấp không có quản lý đất, không có giấy tờ chứng minh diện tích đất của gia đình, giấy tờ chế độ cũ cấp trước giải phóng. Năm 1994 bà H70 khai 11 thửa hơn 5.000m^2, nhận đất và chuyển nhượng cho nhiều người, vì vậy diện tích đất không phải là di sản của cha mẹ để lại.

Diện tích đất tranh chấp đưa vào tập đoàn sản xuất, yêu cầu đòi lại đất không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003, Nhà nước không thừa nhận đòi lại đất đã giao người khác sử dụng và Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán hướng dẫn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, án sơ thẩm không chấp nhận đơn của bà H11 có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà H71 nhận bà đã Thông báo cho Luật sư Trịnh Văn H12biết tham gia phiên tòa nhưng luật sư từ chối không tham gia bảo vệ cho bà nữa và luật sư Nguyễn Thị T13 ngày giờ xét xử nhưng hôm nay Luật sư không có mặt. Bà đề nghị hoãn phiên tòa. Phiên tòa đã mở rất nhiều ngày cụ thể ngày 27/10/2023, ngày 10/11/2023 đã hoãn do yêu cầu của bà H60 vì lý do sức khoẻ. Phiên tòa mở ngày 29/12/2023, ngày 08/01/2024, ngày 12/01/2024 đã tạo điều kiện cho bà vì bà xin thời gian để các bên thương lượng và ngày hôm nay là lần thứ 6, Hội đồng xét xử không chấp nhận hoãn phiên tòa, tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H8, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc nhà, đất đang tranh chấp: Diện tích đất các bên tranh chấp tại 1 đường Đ, Phường H, thành phố Đ nguồn gốc của vợ chồng cụ Nguyễn Quang A2(*chết năm 1971*) và cụ Trần Thị S11(*chết năm 1981*) nhận sang nhượng của vợ chồng cụ Nguyễn P1 CNguyễn Thị X(*Suất*) ngày 13/6/1970 với diện tích 3.312 thước vuông; trên đất có căn nhà gỗ, vách ván, lợp tôn; bể chứa nước; ống type sắt… với giá 1.000.000 đồng; giấy sang nhượng đất và nhà được Ủy ban hành chính khu phố I, T (*bút lục số 24, 25 – Bản sao*). Đến ngày 28/9/1970 cụ S1được T lô đất số 60 diện tích 3.703 thước vuông tọa lạc ấp Đ, khu phố I, thị xã ĐNgày 20/4/1971, cụ Nguyễn Quang A3 (*Giấy khai tử bút lục số 32 – bản sao*); Ngày 04/6/1981 cụ S1chết (*Giấy chứng tử bút lục số 31 – bản sao*). Cụ A1 cụ S1chết không để lại di chúc. Giữa cụ A1 cụ S1có 10 người con chung không ai có con riêng, gồm các ông, bà; bà Nguyễn Thị HNguyễn Thị H7Nguyễn Thị L3 Q LNguyễn Q MNguyễn Thị Mộng T Quang PNguyễn Thị Xuân T Thị Thảo T Quang T

(BL 706) Quyết định 510/DL/HC/3 ngày 08/11/1973 bà Trần t S3được phép thuê của thị xã 01 lô đất số 60 tọa lạc đường Đ, Đtheo y bản đồ đính kèm quyết định diện tích lô đất 3.705 m^2, quyết định có giá trị trong thời gian 01 năm từ ngày 01/01/1973 đến ngày 31/12/1973.

Bà H11 chị gái của ông M64 định nhà và đất tranh chấp là di sản của cha mẹ nhưng vào ngày 01/12/1987 ông M54 ý viết giấy chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Thế H72 không có ý kiến của các đồng thừa kế của cụ S3và cụ A là các ông, bà Nguyễn Thị HNguyễn Thị H7Nguyễn Thị L3 Q LNguyễn Thị Mộng T Quang PNguyễn Thị Xuân T Thị Thảo T Q T5Do đó các anh chị em trong gia đình không đồng ý với việc ông M54 ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha, mẹ cho ông H1nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M52 ông H18.

[2.2] Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc ban đầu của cha mẹ bà H73 chuyển nhượng từ vợ chồng cụ C2 cụ X1 năm 1970 là đúng trên thực tế, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Bà H20 rằng gia đình bà đã ở và sản xuất đến năm 1978 thì đưa vào hợp tác xã Đa T17và bà là người trực tiếp sản xuất trên diện tích đất nói trên. Năm

1985 ông M45 trai bà xuất ngũ về, không có công ăn việc làm nên gia đình giao cho ông M39 và sản xuất. Năm 1989 vì hoàn cảnh gia đình kinh tế khó khăn, hợp tác xã Nvà Ủy ban nhân dân Phường H chấp thuận giao lại cho gia đình bà 1.500m^2 trên đất có nhà và 400m^2 đất sản xuất. Khi gia đình đến nhận thì chỉ nhận được 400m^2 đất sản xuất do ông T9giao lại, còn 1.500m^2 đất thổ cư trên đó có nhà và cây ăn trái ông H1chiếm và không chịu trả lại vì cho rằng đã mua của ông M12 tích đất là 605m^2 và nhà với giá 2,2 chỉ vàng vào tháng 02/1987 bằng giấy viết tay. Sau đó gia đình bà đã có đơn khiếu nại đến Uvà UBND thành phố Đ

Bà Hcho rằng diện tích đất đang tranh chấp là di sản thừa kế của cụ A1 cụ S3để lại do diện tích này gia đình bà không đưa vào hợp tác xã nông nghiệp mà bà là người quản lý sử dụng sau đó giao lại cho em trai là ông M65 ông M66 ngũ về địa phương nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa sơ thẩm bà cũng thừa nhận cả trước và sau khi mẹ bà là cụ S3đưa đất vào hợp tác xã thì bà là giáo viên, không canh tác sản xuất trên diện tích đất này và các anh chị em cũng như bà không có ai quản lý, sản xuất.

(BL 453) Biên bản phiên tòa ông H1trình bày đất anh M61 hoang vì thuộc hợp tác xã quản lý. Phường và hợp tác xã có quyết định thu hồi thì ông H74 đồng ý trả.

(BL 451) Ông M67 hợp tác xã giao đất cho ông M12 tích đất thổ cư 1.500m^2 và 1.000m^2 đất sản xuất. Đất thổ cư không đưa vào hợp tác xã, bán 600m^2 đất thổ cư, đất còn lại bỏ hoang. Đất sản xuất không có đầu tư nên để anh D1mượn. Do xích mích với ông H1đất bỏ hoang.

Bà H75 lời khi Viện kiểm sát hỏi: Mẹ lớn tuổi không biết nên giao hết và bà được biết 1.500m^2 đất thổ cư hợp tác xã không quản lý. Năm 1989 hợp tác xã giao lại đất, ông M11 xã viên hợp tác xã.

(BL 443) Năm 1989 có chủ trương trả đất cũ, bà H12 kiện.

(BL 442) Năm 1985 hợp tác xã giao đất cho ông M68 quy định một hộ có 500m^2 thổ cư. Hợp tác xã không quản lý đất thổ cư nên để luôn và 1.853m^2 là đất thổ cư.

Ông H1trình bày thực tế sản xuất 1.000m^2, không tính nền nhà. hợp tác xã trả bà H400m^2, bà H20 người khác thuê nên tự đóng thuế. Bà H36 có biên bản hợp tác xã trả đất. Ông H1sang nhà, đất và cây ăn trái.

(BL 401) Ông M67 đưa đất vào tập thể sản xuất. Diện tích 2.000m^2. Đất trồng cây ăn trái + ở là 1.000m^2. Năm 1983 làm nhà diện tích 4x3.5m, có xin lại đất và năm 1985 mới được giải quyết cấp đất.

(BL 295) Có 11 thửa, tranh chấp với H104 thửa, với K203 thửa, gia đình được cấp 1.489m^2 thửa 382, 394 và 395, chuyển nhượng cho Vương Danh T1801 thửa.

Tại "Đơn xin xét duyệt đất đai" đề ngày 21/9/1994 (BL 667) bà H28 bày: *...hiện có lô đất tại Đ - Phường H đội 2 do hợp tác xã P4 lý, diện tích 5.000m^2*

và toàn bộ chứng từ gốc. Nguyên trước đây theo chủ trương chung gia đình tôi giao đất cho tập đoàn A7 lý và sau đó là hợp tác xã -*...".*

Tại "Đơn khiếu nại" đề ngày 08/4/1995 (BL 774-776) bà H28 bày: *"...Sau giải phóng theo chủ trương của Đảng gia đình tôi giao đất cho tập đoàn A7 lý để phân bổ... cũng như mọi xã viên khác, gia đình tôi làm đơn xin lại toàn bộ diện tích của lô đất trên....",*

Tại "Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất" đề ngày 02/10/1992 (BL 334) bà H28 bày: "Khoảng *đầu năm 1989 vì điều kiện khó khăn gia đình chúng tôi có làm đơn đến BQLHTX xin nhận lại số đất của gia đình chúng tôi tọa lạc tại Đ vào năm 1978 theo chủ trương của Nhà nước mẹ chúng tôi là bà Trần Thị S17 đưa lô đất của gia đình vào làm ăn tập thể.... Tháng 5/1989 chúng tôi đã được ban N2 ý theo đơn trình bày của gia đình chúng tôi và chấp thuận giao lại cho gia đình chúng tôi một phần đất của gia đình.... chúng tôi không nhận được lý do anh Nguyễn Thế H76 rõ từ đâu đã đến cư trú và sản xuất trên phần đất thổ cư mà* hợp tác xã *giao lại cho gia đình chúng tôi...".*

Tại "Đơn yêu cầu hòa giải" đề ngày 17/12/2012 và "Đơn khiếu nại" đề ngày 28/3/2013 (BL 270, 273) bà H28 bày: *"Nguồn gốc nhà đất nói trên Gia đình tôi đã ở và sản xuất đến năm 1978 thì đưa vào* hợp tác xã N *và tôi trực tiếp sản xuất trên diện tích đất nói trên. Năm 1985 em trai tôi là Nguyễn Quang M69 ngũ về, không có công ăn việc làm nên gia đình giao cho M39 và sản xuất...".*

Tại "Bản Tường trình" đề ngày 05/7/1993 (BL 83) ông M49 bày: *"Trước giải phóng, cha mẹ tôi là bà Trần T14 S4có một lô đất sản xuất tại ĐSau giải phóng đã đưa vào làm ăn tập thể... ".*

Tại "Đơn xin nhập hộ khẩu" đề ngày 28/8/1983 (BL 405) ông M49 bày: *"...Hiện nay, gia đình tôi còn một lô đất ở tập đoàn A12 T15 đã vào tập đoàn nhưng không có người cai quản nên tôi xin định cư ở đó để tiện việc sản xuất..."*

Tại "Biên bản lấy lời khai" này 15/10/2015 (BL 306) ông M49 bày: *"...Nguồn gốc tài sản là của bố mẹ tôi mua trước giải phóng. Sau giải phóng tài sản này được chuyển vào tập đoàn quản lý, sau đó giao lại cho gia đình tôi...".*

Đây là những lời khai đầu tiên của bà H60 ông M19 nguồn gốc toàn bộ diện tích đất của cụ S4khi mà các bên mới phát sinh tranh chấp và giải quyết giai đoạn sơ thẩm lần một. Cả hai người đều xác định toàn bộ diện tích đất của gia đình gồm 11 thửa đất đều được đưa vào tập đoàn để sản xuất tập thể, trong đó một số diện tích giao cho ông T9một số giao cho ông D1và diện tích hiện đang tranh chấp; sau khi cụ S4chết (1981), hợp tác xã giải thể thì được giao cho ông M2 lý sử dụng.

Điều này cũng phù hợp với lời khai một số người là cán bộ của hợp tác xã như ông Đoàn V3 T9ông L thời tại Công văn số 05/CV ngày 25/5/1995; Biên bản kiểm tra hiện trường ngày 16/5/1995; Báo cáo của Phòng địa chính Đà lạt về việc xác minh tranh chấp giữa bà H60 ông H1số 07/BC-ĐC ngày 27/7/1995 và Công văn số 237/CV-UB ngày 03/8/1995 của UBND thành phố Đ xác định

diện tích đất hiện đang tranh chấp thuộc quỹ đất của hợp tác xã N12 đó hợp tác xã giao lại cho ông M53 xuất. Do vậy việc bà H20 rằng, cụ S4chỉ đưa 2/3 diện tích đất vào tập đoàn N13 còn lại thuộc các thửa đất đang tranh chấp do gia đình quản lý không đưa vào hợp tác xã là không có căn cứ.

Đối với nội dung hai văn bản là *"Biên bản phúc tra''* ngày 02/10/1995 và *"Công văn số 237/CV-UB"* ngày 03/8/1995 về nội dung xác nhận diện tích đất đang tranh chấp có được đưa vào hợp tác xã hay không thì đã được khẳng định tại Biên bản làm việc ngày 10/3/2020 giữa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao với UBND thành phố Đ*"Văn bản số 237 ngày 03/8/1995 do ông Nguyễn T16 D4 - Phó Chủ tịch UBND ký đóng dấu là có giá trị pháp lý"*. Như vậy có căn cứ xác định, diện tích đất trên đã được gia đình cụ S4đưa vào hợp tác xã để quản lý, phân bổ, sản xuất từ đó đến nay. Do vậy, việc bà H16 kiện cho rằng đây là di sản thừa kế của cụ S4để lại và yêu cầu gia đình ông H1bà S4trả lại là không có căn cứ.

Tại công văn số 237/CV-UB ngày 03/8/1995 của UBND thành phố Đ"V/v trả lời Công văn số 162/DS của Tòa án nhân dân tỉnh liên quan tranh chấp dân sự giữa bà Nguyễn Thị H60 ông Nguyễn Thế H77 hiện *"…Tổng diện tích ông Nguyễn Thế H61 dụng 1.853m^2 theo đăng ký kê khai 299/TTg gồm thửa 370, 384, 383, 831 thuộc quỹ đất của hợp tác xã NPhường HHợp tác xã giao cho ông Nguyễn Quang M1(con trai bà Trần Thị S14 xuất, sau đó ông Nguyễn Quang M54 ý sang nhượng lại cho ông Nguyễn Thế H18" "…Theo hồ sơ đăng ký kê khai đất 299/TTg đất thổ cư là 297m^2 và có nhà trên đất này thuộc thửa 303 tờ bản đồ số 8 Phường D(cũ)"* (BL 345).

Biên bản phúc tra ngày 02/10/1995 (BL 258) gồm có các ông Nông Kiệt D– chuyên viên Văn phòng UBND thành phố Đ– Chuyên viên nội chính Văn phòng UBND thành phố Đ– Chủ tịch UBND phường H– Cán bộ địa chính Phường H– Cán bộ tư pháp Phường H– Chủ tịch Hộilại xác định diện tích 1.853m^2 đất tranh chấp trước kia hợp tác xã giao cho cụ S1sử dụng, không giao khoán và quản lý đất này. Năm 1987 ông M3con trai cụ S1sang nhượng cho ông H1sử dụng diện tích đất trên.

Như vậy, cùng một diện tích đất tranh chấp nhưng lại có hai văn bản giao đất cho hai người sử dụng đất khác nhau là ông M3và cụ S1

[2.3] Tại Biên bản làm việc ngày 10/3/2020 giữa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao với UBND thành phố Đlà Văn bản số 237 ngày 03/8/1995 do ông Nguyễn Tri D2– Phó Chủ tịch UBND ký đóng dấu là có giá trị pháp lý.

Hơn nữa, sau khi thụ lý, giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản gửi UBND thành phố Đ xác minh làm rõ giá trị pháp lý của hai văn bản nêu trên thì; Tại Công văn số 5335/UBND-NC ngày 11/8/2022 của UBND thành phố Đthể hiện: "…Qua kiểm tra biên bản kiểm tra hiện trường ngày 16/5/1995 do Ủy ban nhân dân Phường H phối hợp các hộ có liên quan và đại diện các hộ xung quanh gồm ông Trịnh K T8ông Nguyễn Đức P3bà Đặng Thị T10thể hiện *"Đã xác minh hiện trường như sau: Lô đất số thửa 370, 381,*

383, 384 bốn lô đất trên hiện anh Nguyễn Thế H68 canh tác. Cụ thể nguyên lô đất này trước gia đình bà S11(tự C1) là mẹ của anh Nguyễn Văn M50 bà Nguyễn Thị H59 08 đứa con của bà S1đưa vào tập đoàn A10 lên hợp tác xã N11 làm việc có ông Trịnh K T8ông Nguyễn Đ12 P3ông Đặng Thế T15ký xác nhận và Ungày 27/5/1995".

[2.4] Cụ S1là mẹ của ông Nguyễn Văn M2bà Nguyễn Thị H78 những người con của cụ đã đưa các thửa đất trên vào tập đoàn A2sau đó lên hợp tác xã Nđể hợp tác xã quản lý, phân bổ, sản xuất theo quy định và hợp tác xã đã giao đất cho ông M2để sản xuất, quản lý theo quy định; Do đó diện tích đất trên không còn còn là đất của cụ S1cụ Anên không thể xác định phần diện tích đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ S1và cụ A4 lại như lời trình bày của nguyên đơn và những người thừa kế của cụ S1cụ A

Sau khi được hợp tác xã giao đất để sản xuất ông M2không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng cho bị đơn ông H55 H1và gia đình ông H1đã nhận đất canh tác, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

(BL 719) Báo cáo số 07 ngày 27/7/1995 thể hiện ông H1sử dụng 1.853m^2 trong đó thửa 370 - 605m^2 (thổ cư và màu); thửa 384 - 653m^2 rau; thửa 383 - 345m^2 rau và thửa 381 - 250m^2 rau. Hợp tác xã Nquản lý.

(BL 744) Bà H52 đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất nhưng Hội đồng chỉ cấp thửa 395, 394, 382 còn 09 thửa tranh chấp xét sau.

(BL 705) Ông H1kê khai nhà đất diện tích chính 20m^2, phụ 10m^2, tổng diện tích 300m^2. Ngày 25/3/1995 ông H1khai 300m^2 đất ở và đóng thuế.

(BL 703) Tờ khai diện tích tính thuế sử dụng đất ngày 22/3/1997 ông H1khai 1.600m^2 sản xuất từ năm 1987.

(BL 649) Giấy sang nhượng nhà đất và cây ăn trái, ông M2chuyển nhượng cho ông H1đất 665m^2, 01 căn nhà và 10 cây trái.

Tổng diện tích ông H1khai đóng thuế 300m^2 đất thổ cư và 1.600m^2 đất sản xuất thì gần bằng diện tích đất tranh chấp đo đạc hiện nay là 1.853m^2.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H60 những người thừa kế của cụ S1về việc xác định diện tích 1.853m^2 đất (lộ giới 62,3m^2) thuộc các thửa 370, 381, 383, 384 nay là các thửa 384, 4537, một phần thửa 370, 6420, 4544, 371 (BĐĐC năm 2018) tờ bản đố số 13 (46C) tại A đường T, Phường H, thành phố Đ là có căn cứ.

[2.5] Diện tích đất đang tranh chấp vẫn là đất do hợp tác xã N4 và giao khoán cho xã viên là ông M2Do đó, theo quy định của Luật Đất đai *"Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N2dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Namvà N2*

Diện tích đất này không phải là di sản của vợ chồng cụ S11, cụ A4 lại cho các con.

[2.6] Đối với căn nhà: Xét về nguồn gốc tại thời điểm cụ S1đưa đất vào tập đoàn trên đất có 01 căn nhà gỗ nhưng đã tháo dỡ bán lại cho ông Đoàn V3 T9là người hàng xóm, sau đó ông M2dựng lên một căn chòi và bán lại cho ông H1ông H1phá bỏ căn nhà cũ và làm lại căn nhà khác để ở (BL 854). Do đó, không có căn cứ để xác định căn nhà cũ được làm trên diện tích đất tranh chấp là di sản thừa kế của cụ S1như lời trình bày của nguyên đơn. Hơn nữa, ông M70 đã xác nhận tại phiên tòa là sau khi mua, ông H1đã phá bỏ hoàn toàn căn nhà này, làm lại căn nhà khác để ở và sử dụng từ năm 1987 tới nay.

[2.7] Đối với phần đất còn lại 1.185m^2 (1.850m^2 - 665m^2 = 1.185m^2) là chênh lệch diện tích thực tế gia đình ông H1sử dụng so với thời điểm nhận chuyển nhượng năm 1987, bị đơn cho rằng mình khai phá đất do ông M2bỏ hoang sau khi nhận khoán của hợp tác xã vấn đề này ông M2đã thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm. Đồng thời**,** theo văn bản số 5335/UBND-NC ngày 11/8/2022 thể hiện không có cơ sở xác nhận phần diện tích ông H1nhận từ ông M2biến động tăng có thuộc quỹ đất của hợp tác xã hay không và phần biến động tăng hợp tác xã có giao đất cho ông M2hay cụ S1hay không với lý do không có hồ sơ tập đoàn A12 T15 sau khi lên hợp tác xã A10

Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây không phải là di sản do cụ S1và cụ A4 lại mà diện tích đất trên hiện nay chưa được cấp quyền sử dụng nhưng từ khi nhận chuyển nhượng phần đất của ông M2đến nay gia đình ông H1đã canh tác, sử dụng ổn định và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H79 cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại diện tích đất biến động tăng này là có căn cứ.

[2.8] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1và ông M71

[2.8.1] Về hình thức của hợp đồng: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M2và ông H1là có thực. Tuy nhiên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự. Xét giấy sang nhượng được lập giấy tay với tên gọi "*giấy san nhượng nhà và đất & cây ăn trái*" đề ngày 01/12/1987 (BL 153 - bản phô tô; BL 160 - Bản chính; BL 163 - bản chính). Ông M2là người trực tiếp sang nhượng nhà đất và cây ăn trái cho ông H1vào năm 1987, nhưng ông M2lại cho rằng thực tế không có việc mua bán nhà và đất kể trên mà là vay mượn tiền nhưng ông H1buộc ông phải làm giấy sang nhượng.

Tại Bản kết luận giám định số 1111/GĐ-PC54 ngày 19/5/2016 của Phòng K3Công an tỉnh Lthì chữ ký của ông Nguyễn Quang M72 mục người nhượng trong giấy "*giấy san nhượng nhà và đất & cây ăn trái đề ngày 01/12/1987*" so với các tài liệu mẫu có chữ ký của ông M73 ông M69 trình thì cùng một người ký ra. Đồng thời, ông M47 không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho việc ông bị ép buộc phải viết giấy sang nhượng nhà và đất, bên nhận chuyển nhượng cũng đã nhận nhà và đất quản lý, sử dụng từ khi giao kết hợp đồng đến nay.

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (điểm b.3, tiểu mục 2.2, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004) Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M33 ông H1lập ngày 01/12/1987 đối với diện tích đất thuộc các thửa 370, 381, 383, 384 nay là các thửa 384, 4537, một phần thửa 370, 6420, 4544, 371 (BĐĐC năm 2018) tờ bản đồ số 13 (46C) tọa lạc 158B/37 đường T, Phường H, thành phố Đ là có cơ sở.

[2.8.2] Đối với nghĩa vụ thanh toán: Việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất giữa ông Nguyễn Thế H80 ông Nguyễn Quang M74 hiện bằng giấy viết tay. Về diện tích và giá chuyển nhượng các bên đều thừa nhận, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng vào năm 1987, diện tích 665m^2 trên đất có 13 cây hồng, 01 căn nhà bằng gỗ lợp 12 tấm tôn, chiều dài 4m ngang 3,5m, trần lót ván, với giá khoảng 2,2 chỉ vàng 24K, hai bên có viết giấy tay với nhau, ông M11 người nhận tiền. Theo kết quả đo đạc thực tế xác nhận diện tích đất ông H1quản lý, sử dụng là 1.850m^2. Diện tích đất lúc mua là 665m^2, năm 1995 đo đạc lại là 1.853m^2 (*đo đạc năm 2022 là 1.850m^2)* biến động tăng là vì trong thời gian năm 1987 ông M19 làm xã viên hợp tác xã, phần diện tích tăng lên do hợp tác xã giao cho ông M13 ông M9 làm mà bỏ trống nên năm 1987 khi ông H1mua đất của ông M14 tiếp nhận thêm diện tích xung quanh nên diện tích biến động tăng 1.850m^2.

Ông H1khẳng định khi viết giấy sang nhượng chỉ sang nhượng 665m^2 trên đất có nhà cấp 4 và 10 cây hồng với giá 2,2 chỉ vàng 24K là trùng khớp với lời khai của ông M75 H1trong hồ sơ thụ lý số 15 ngày 16/11/1994 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, nên xác định diện tích đất khi ông M3 nhượng cho ông H1là 665m^2 trên đất có nhà cấp 4 và 10 cây hồng.

Bị đơn bà S11(Vợ ông H1cho rằng đã trả xong tiền chuyển nhượng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông M62 nhận đã nhận 1,5 chỉ vàng tương đương với 75.000 đồng/110.000 đồng là phù hợp với lời khai của ông M52 lời khai của ông H1tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/11/1995 cũng như giấy nhận tiền *"với số tiền 75.000 đồng"* do ông M76 ngày 01/12/1987 chứng cứ bị đơn cung cấp (BL 160 - bản chính).

Ngoài ra, bà T2(là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người liên quan) xuất trình bản gốc giấy sang nhượng nhà và đất và cây ăn trái ngày 01/12/1987 thể hiện ông M3 nhượng cho ông H1665m^2, 01 căn nhà bằng gỗ lợp tôn (chiều dài 4m, ngang 3,5m), 10 cây ăn trái (cây hồng) đang tuổi thu hoạch với giá 100 ngàn đồng bạc chẵn.

Theo bà T1thì số tiền này ông M27 nhận đủ. Nhưng ông M9 thừa nhận và cho rằng đây là bản ông viết nháp, có thể ông H1đã giữ bản này và ký tên; phần ghi *"số tiền nói trên tôi đã nhận đủ vào lúc:..."* vì chưa nhận đủ tiền nên chưa ghi vào thời gian nhận tiền là mấy giờ, ngày nào. Do đó, việc bà T1trình bày đã giao cho ông M77 đồng/110.000 đồng theo theo giấy sang nhượng nhà đất ngày 01/12/1987 là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại biên bản phiên tòa ngày 16/11/1995 (BL 105) ông H1khai nhận giá mua bán là 02 chỉ vàng 24k và 10

ngàn đồng và ông H1còn thiếu lại 0,5 chỉ vàng chưa thanh toán cho ông M5 đây là chứng cứ trực tiếp chứng minh cho số tiền ông H1đã thanh toán cho ông M6 giải quyết vụ án.

Xét thấy, Tại thời điểm các bên thỏa thuận và viết giấy tờ tay thể hiện ông M3 nhượng cho ông H1diện tích 665m^2 trên đất có nhà cấp 4 và có cây hồng trên đất, ông M27 giao đất cho ông H1canh tác và sử dụng vào năm 1987 đến nay, với giá 110.000 đồng, ông H1đã thanh toán cho ông M75.000 đồng, tương đương 68% giá trị, số tiền còn lại chưa thanh toán là 35.000 đồng tương đương 32% nên cần buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho ông M11 phù hợp.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 24/10/2022 của Công ty cổ phần T17: Giá trị quyền sử dụng đất là 8.624.478.900 đồng (trong đó đất HNK ngoài lộ giới là 14.394.000 đồng/m^2 x 598,6m^2 = 8.616.248.400 đồng; đất NHK nằm trong lộ giới là 53,1m^2 x 155.000 đồng/m^2 = 8.230.500 đồng); Tài sản trên đất trị giá 84.406.939 đồng. Tổng cộng là 8.708.886.000 đồng (làm tròn). Ông H1đã thanh toán được 68% giá trị tài sản chuyển nhượng nên buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1có nghĩa vụ thanh toán cho ông M78 tiền còn thiếu tương đương 32% giá trị (8.708.886.000 đồng x 32%) = 2.786.843.520 đồng.

Do xác định nhà và đất ông H1nhận chuyển nhượng từ ông M5 ông H1có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất cho ông M11 phù hợp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông M49 bày đã ủy quyền cho bà H12 kiện đòi lại toàn bộ diện tích nhà đất của bố mẹ để lại, phần nhận tiền nhận đất giao toàn bộ cho bà H81 định đoạt tài sản (nếu có) thì anh em trong gia đình sẽ tự thỏa thuận sau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 2.786.843.520 đồng.

Phần định đoạt số tiền bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giữa ông M52 bà H79 cầu được tự thỏa thuận nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét.

[2.8.3] Đối với căn nhà bằng gỗ lợp 12 tấm tôn, chiều dài 4m ngang 3,5m, trần lót ván có nguồn gốc của cụ S1tại bản tường trình ngày 05/7/1993 (BL 03) ông M62 nhận khi ông xuất ngũ về ông đã làm lại căn nhà nhỏ để ở, lời trình bày của ông M79 hợp với lời trình bày của người làm chứng là cụ S1đã tháo dỡ vật liệu để bán. Còn đối với 20 cây hồng và hoa lợi trên diện tích 1.248m^2 đất bị đơn đang quản lý, sử dụng: Sau khi Tòa án thụ lý, giải quyết lại vụ án nguyên đơn, bị đơn không ai có yêu cầu gì nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét.

[2.8.4] Trong quá trình giải quyết vụ án ông H82 nhận nguồn gốc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của cụ Thái Thị Đ13. Nay cụ Đ6 chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đ14 tranh chấp gì đối với tài sản trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập đến.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, kháng cáo của bà H11 không có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H83 nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của đại diện Viện

kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H11 người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 157, Điều 158, Điều 159, Điều 165, Điều 166, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn vào các Điều 134, Điều 357, Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H84 nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H47 việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất"* đối với diện tích 1.853m^2 đất (lộ giới 62,3m^2) thuộc các thửa 384, 4537, một phần thửa 370, 6420, 4544, 371 (BĐĐC năm 2018) tờ bản đồ 13 (46C) tọa lạc 158B/37 đường T, Phường H, thành phố Đ với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Sanh Nguyễn Ngọc H46 V

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quang M33 bị đơn ông Nguyễn Thế H48 ngày 01/12/1987 có hiệu lực.

2.1. Công nhận toàn bộ diện tích 1.853m^2 đất (lộ giới 62,3m^2) thuộc các thửa 384, 4537, một phần thửa 370, 6420, 4544, 371 (BĐĐC năm 2018) tờ bản đồ 13 (46C) tọa lạc 158B/37 đường T, Phường H, thành phố Đ quyền sử dụng của bị đơn.

(*Kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập ngày 15/9/2022 của Công ty TNHH A6*).

Quy định cho các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim S4 anh Nguyễn Ngọc H49 nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H50 tiền 2.786.843.520 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị H52 nghĩa vụ thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim S4 anh Nguyễn Ngọc H45 tiền 22.649.000 đồng.

4. Về chi phí giám định: Buộc ông Nguyễn Quang M80 chịu 4.100.000 đồng, ông M27 quyết toán xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn gồm bà Nguyễn Thị Kim Sanh Nguyễn Ngọc H85 nộp 87.736.870 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H50 tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000883 ngày 05/02/2015 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H86 miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trúc).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương